יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23 במאי, 2022
מספרי מינוי: 2568-2021
מספרנו: 795.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, זאב קרל
באמצעות השמאית
שולי קרגולה
בדוא"ל: karagulla.s@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
יעקב כהן
kobco@zahav.net.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6133 חלקה 458 תת חלקה 12
רחוב לה גוארדיה 54, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 31/01/2022 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[1] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
תא/מק/4123 (517-0187237)	8281	10/06/2019	-	25/06/2019

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 24/12/2021.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בכניסה ג'
גוש	6133
חלקה	458
שטח החלקה הרשום במ"ר[3]	1,752.00
תת חלקה	12
תיאור (לפי נסח)	שטח - 53 מ"ר[4]; קומה - שניה; החלק ברכוש המשותף – 53/954
זכויות	בעלות בשלמות
כתובת הנכס	לה גוארדיה 54, שכונת יד אליהו, תל אביב

[1] בשל מגפת הקורונה.

[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

[3] רכוש משותף.

[4] כ-61.5 מ"ר לפי היתר.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחלקה 458 בגוש 6133, הממוקמת ברחוב לה גוארדיה 54, בשכונת יד-אליהו, במזרח העיר תל אביב - יפו.

6.2. רחוב לה גוארדיה מהווה עורק תנועה ראשי החוצה את השכונה לרוחבה. תחילתו במערב במחלף לה גוארדיה (דרך איילון ; כביש מס׳ 20), וסיומו במזרח בדרך הטייסים. רחוב בית אורן הינו רחוב פנימי המתמשך במקביל ומדרום לרחוב לה גוארדיה.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ״רכבת״ וותיקים בני 4-3 קומות, לצד שימושי מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת תנופת התחדשות.

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 1,752 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. אורך החזית הצפונית[5] כ-34 מ׳ ועומקה בממוצע כ-52 מ׳.

6.5. בתחום החלקה 458 ממוקם מבנה מגורים ״רכבת״ וותיק אשר נבנה בתחילת שנות ה-50׳ של המאה העשרים. המבנה בנוי ב-3 קומות טיפוסיות מעל 2 מקלטים במרתף, ובו 3 כניסות וסה״כ 18 יח״ד (6 יח״ד בכל אחת מהקומות הטיפוסיות). בקומת הגג חדרי כביסה. יצוין כי המבנה בנוי בקיר משותף עם המבנה הממוקם בתחום החלקה הגובלת מדרום (חלקה 463 ; בית אורן 7).

6.6. נשוא השומה, מהווה יח״ד בת 2 חדרים[6], הממוקמת בכניסה שלישית בקומה שניה (מעל קומת הקרקע). הדירה בשטח של כ-61.5 מ״ר (כולל מרפסות ; לפי היתר). מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

6.7. החלקה שבנדון כלולה בתחום תכנית ״התחדשות רחוב לה-גארדיה״[7], המשתרעת משני צידי הרחוב מרחוב יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה-גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ-63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות. בתחומה קיימות כיום כ-440 יח״ד והיא מאפשרת תוספת יח״ד חלקן כתוספת למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורח רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב מתכוננים שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה. התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך גם מציעה חלופה לפינוי בינוי. עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכניות ״פינוי בינוי״ התכנית מחייבת הכנת תכנית בסמכות מקומית.

[5] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת ״govmap״ ; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.

[6] לפי היתר.

[7] תכנית תא/מק/4123 (מס׳ 507-0187237), תכנית מפורטת הערוכה עפ״י הוראות תמ״א 38/3 ס׳ 23. המפורט לעיל הינו בהתאם לדברי ההסבר לתכנית. פירוט בהרחבה ראה פרק תכנוני.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר <u>הרלוונטיות</u> לשומה, כדלקמן:

7.1. **<u>תכנית K פורסמה למתן תוקף בע.ר. 143 מיום 22/02/1951</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור דירות 1" – בתי דירות 3 קומות. להלן עיקרי הוראות הבניה[8]: שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר; אחוז הבניה המקסימלי למגרש: 25% (טור 5); מספר הקומות המקסימלי: 3 קומות; בניני עזר: 30 מ"ר (*); הערות (טור 10): קומת עמודים מותרת.

7.2. **<u>תכנית 367 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 364 מיום 05/08/1954</u>**

בין מטרות התכנית, לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבעו במפורש בתכניות מפורטות; לתקן את התכנית הראשית K. בהתייחס לאזור דירות 1 – בתי דירות – 3 קומות, נקבע: "בטור 5 יש למחוק את המספר 25% ולכתוב במקומו 18% בטור 10 הערות יש להוסיף בהמשך למילים "קומת עמודים מותרת": "למרות כל הכתוב בטורים 2-9 מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים".

7.3. **<u>תכנית 880 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1177 מיום 29/04/1965</u>**

מטרת התכנית להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה. תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים, ובין היתר, בתנאי שקומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים למעט ח. מדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. התקנת מעלית תהיה חובה.

7.4. **<u>תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770 מיום 10/12/1981</u>**

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. הועדה רשאית לאשר יציאות לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. שטח הבניה של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

7.5. **<u>תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985</u>**

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת (*) לפי גודל קומה טיפוסית. בין השימושים המותרים: חניה, מקלט, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. (*) מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

[8] עפ"י טבלה באנגלית. ככל הנראה והטבלה בעברית כוללת כבר את התיקונים מכח תכנית מאוחרת מס' 367.

7.6. **<u>תכנית 2324 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3503 מיום 26/11/1987</u>**

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ושמירה על חזות השכונה ע״י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 3-4 קומות + עמודים כולל הרחבה, טיפוס ג/66.

בטיפוס ג/66 : הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-66 מ״ר בבתים טוריים בני 3 קומות, מהם 4 בתים בני 12 דירות כ״א ו-4 בתים בני 18 דירות כ״א, סה״כ 120 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת – 100 מ״ר[9].

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

בין התנאים להוצאת היתר בניה, יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד.

7.7. **<u>תכנית ג׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994</u>**

התכנית מתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳, כתוספת לדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי (בתנאים).

7.8. **<u>בהתאם להחלטת ועדה מס׳ 121ב׳-1 מיום 26/06/1994 הותרה תוספת שטחי שירות לתכנית K.</u>**

באזור מגורים דירות I :

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין : מרתפים לפי ע׳;

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין : קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה; שטח גרעין כמוגדר בנספח א׳; מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הדרוש; בליטות כמוגדר בתקנות; מתקנים על הגג לפי תכנית מס׳ 1680 על תיקוניה; גזוזטראות לא מקורות.

[9] ההרחבות יבוצעו לפי נספח בינוי ובתחום הקו האדום עפ״י תשריט

7.9. **<u>תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3523 מיום 28/01/1988</u>**

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות (ובין היתר, שינוי של תכנית 2324). בין הוראות התכנית נקבע שהועדה רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

7.10. **<u>תכנית ע1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003</u>**

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[10], עד גבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר. בין התכליות לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע) : מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.

7.11. **<u>תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5250 מיום 27/11/2003</u>**

מטרות התכנית, לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו. בבתים משותפים, הועדה המקומית תהיה רשאית[11] להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל-"תחום המקסימלי להרחבה" המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים (בתנאים).

יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 החלטת הועדה המקומית מס' 1 פרוט' 121 ב' מיום 26/06/1994 והחלטת הועדה המקומית[12] מס' 3 פרוט' 279 ב' מיום 14/03/2001.

7.12. **<u>תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

---

[10] בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

[11] בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה תינתן כרשות ולשק"ד הועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש (ובכפוף לתנאים).

[12] החלטה זו אינה רלוונטית למקרקעין שבנדון.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.
בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

7.13. **<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22/12/2016</u>**

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית", כחלק מאזור תכנון מס' 903; בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה בתחום מתחם להתחדשות עירונית; בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה בתחום בניה לגובה עד 8 קומות בתחום "מרקם ובו בניה נקודתית חגירה לסביבתה". בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

7.14. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.
מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה

בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

7.15. **<u>תכנית מס' תא/מק/4123 (507-0187237)[13] פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8281 מיום 10/06/2019</u>**

החלקה שבנדון מסווגת ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רח' לה גארדיה (תא שטח 121).

מטרת התכנית: עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מגובלת, כל זאת על ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספות שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים, וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רחוב לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים לחניה תת-קרקעית, המשולבים בין היתר גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכניות בסמכות הועדה המקומית, לאשר תכניות "פינוי בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. תוספת של כ-720 יח"ד ל-440 יח"ד קיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ-8 יח"ד/לד' ל: 21 – 25 יח"ד/לד'. סך השטחים העיקריים הממוצע הינו כ-96,000 מ"ר למגורים וכ-2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יח"ד מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רחוב לה-גארדיה.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמה שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

[13] תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה על פי הוראות תמ"א 38/3 ס' 23.

ו. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת הקרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רחוב לה-גארדיה בחלופת חיזוק המבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ-1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושריות על קרקע), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

ייעודי קרקע ושימושים ביעוד מגורים ב':

מעל פני הקרקע: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכד'. בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה; מתחת פני הקרקע: כמפורט בתכנית ע'1 – מרתפים; בקומת הגג ומעליה: כמפורט בתכנית גגות -ג'1; בקומת הקרקע בבניינים עורפיים תהא רשאית הוועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכד'. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5 (ראה להלן).

בין הוראות הבינוי ו/או פיתוח:

תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהווה לפחות 20% מתוך סך זה.

ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד, בנוסף לאמור בתכנית ע'-1 מרתפים.

חזית מסחרית: המבנים החזיתיים יכללו חזית מסחרית בה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב שילוב מבואות לקומות המגורים ושטחים לשירות דיירי הבניין. השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקי, כמפורט בטבלה 5.

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו וגובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

הוועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

בחזית הבניינים החזיתיים תוקם קולונדה ברוחב 4.0 מ' ובגובה קומת הקרקע והיציע שמעליה.

תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.

תנאי למתן היתרי בניה: במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.

איחוד וחלוקה: תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות (תא שטח 121 כלול ברשימת תאי השטח לאיחוד).

להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע (להלן: "טבלה 5") – בחלופת עיבוי:								
יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין
			עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
מגורים ב'	121	2,500	5,200	1,900	-	2,500	62	7 עילי (*); 2 תת"ק	(**)

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות בטבלה זו הן לחלופת עיבוי בלבד. זכויות אלה כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג' 1.

ב. גודל המגרשים הוא ממוצע, בפועל קיימים גדלים שונים לכל מגרש ומגרש. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי ועד 160 מ"ר בחלופת פינוי בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ' משטח שירות על קרקע לשטח עיקרי על קרקע.

הערות לטבלה:

(*) 7 קומות לבניין המחוזק/האחורי. 8 קומות לבניין חזית לה גארדיה.

(**) קווי בניין– כמסומן בתשריט.

עיקרי הוראות נוספות - הוראות מתאריות:

עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום תכנית זו. תכנית הריסה ובניה תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתחום תכנית זו. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה כדלקמן:

להלן ריכוז הוראות מתאריות ביחס לתא שטח 121 (סעיף 6.2) בחלופת הריסה ובניה:								
יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין
			עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
מגורים ב'	121	2,500	7,200	2,800	-	5,000	96	8 קומות ו-15 במגדל; 3 קומות תת"ק	יקבעו במסגרת תכנית מפורטת; קו בניין אחד לכיוון רח' בית אורן מינ' 3 מ'

הועדה תהא רשאית לדרוש שטח קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000; תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%; הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד; תמהיל גדלי הדירות – שטחן הממוצע של 20% ממספר הדירות יהיה כ-63 מ"ר 60% ממספר הדירות כ-90 מ"ר ויתרת 20% הדירות בשטח כ-110 מ"ר (כל השטחים הינם שטחים עיקריים).

בהתאם לטבלאות מאזן החניה: תקן החניה למגורים הינו 1:1 ולמסחר 1:50, ובסה"כ הביקוש הינו 1,192 מקומות חניה בחלופת עיבוי בינוי, תוך שצוין כי פתרון להסדרת החניות יהיה בקומה אחת תת קרקעית עם מכפילי חניה דו-קומתיים או באמצעות מתקני חניה אוטומטיים. ובהיקף של 1,640 מקומות חניה בחלופת פינוי בינוי תוך שצוין כי פתרון להסדרת מקומות החנייה ניתן ב-2 קומות תת קרקעיות.

8. **<u>רישוי</u>**

הוצגו בפני מסמכי רישיון מס' 711 מיום 05/12/1951 אשר ניתן: "לבנין בן 3 קומות, 2 מקלטים במרתף וגדר המכילים 12 חדרים עם ח"ש בכל קומה". בהתאם לתשריט עולה כי שטח קומה טיפוסית הינו 319.716 מ"ר (לאחר ניכוי ח. מדרגות), ובנוסף: 18.30 מ"ר מרפסות פנימיות ו-30.984 מ"ר מרפסות חיצוניות.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 27/11/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6133
חלקה:	458
שטח במ"ר:	1,752 מ"ר
תת חלקה:	12
שטח במ"ר:	53 מ"ר
תיאור:	קומה שניה
החלק ברכוש המשותף:	53/954
בעלויות:	האוזר צבי; בשלמות

9.2. הוצג בפני הסכם שכירות מחודש יולי 2021, לפיו הנכס שבנדון מושכר בשכירות חופשית לתקופה של ששה חודשים, בתמורה ל-4,200 ₪ לחודש.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
תא/מק/4123	25/06/2019	580,000	לא חלה השבחה

בשומת המשיבה צוין כי:

- ההשבחה הינה לבעלות היסטורית ובכפוף לפטור עד 140 מ״ר, למעט מכח תכניות שטרם עברו 4 שנים מיום אישורן.
- תכנית ע/1 אינה משביחה במועד הקובע מאחר ואין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים והקמת מרתף.
- תכניות הגגות ג׳ ו-ג/1 אינן משביחות את המקרקעין שבנדון (בשים לב למיקום הדירה בבניין), בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב.
- והשומה אינה כוללת חיוב בגין תכנית תא/5000 בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב.

בשומת המבקש נטען כי:

- הזכות בנכס הועברה למבקש ביום 12/05/2003 ובהתאם לכך רק תכניות 3366, ג/1 ותא/מק/4123 רלוונטיות לענייננו.
- אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית 3366. מימוש הזכויות מכח תכנית זו כפוף להליך תכנוני נוסף ופרסום לפי ס׳ 149 לחוק התו״ב.
- אי מחלוקת לעניין היעדר השבחה בגין תכנית ג/1.

בשים לב למכלול המפורט לעיל, אימצתי את עמדת הצדדים כי את ההשבחה יש לבחון רק בהתייחס לתכנית תא/מק/4123.

10.2. **<u>תכנית תא/מק/4123 למועד הקובע 25/06/2019</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

במצב חדש, התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית, הזכויות נגזרות ממגרש מס׳ 121 בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף:

א. בחלופת עיבוי, הובא בחשבון כי סה״כ השטח לשיווק במגרש מסתכם ב-5,975 מ״ר (5,200 מ״ר עיקרי + 62 ממ״דים), מתוכם 120 מ״ר למסחר. הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים.

ב. בחלופת פינוי בינוי, הובא בחשבון כי סה״כ השטח לשיווק במגרש (בתנאי איחוד 5 תאי שטח), מסתכם ב-8,400 מ״ר מבונה לשיווק (7,200 מ״ר עיקרי + 96 ממ״דים), מתוכם 160 מ״ר למסחר. בחלופה זו הובא בחשבון כי הקרקע כריקה ופנויה בכפוף לדחייה עד לאישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, התארגנות והסכמת בעלים, ובנוסף הובאו בחשבון דמי שכירות עד להריסת הבניין. חלופה זו מהווה השימוש היעיל והטוב.

שטח מטלה ציבורית בכל אחת מהחלופות חושב בהתאמה להפרשות לצ״צ בתכניות התחדשות עירונית באזור[14].

במצב קודם לשתי החלופות, הובא בחשבון השווי כדירה בנויה עם זכויות להרחבה מכח תכניות שאושרו ערב המועד הקובע, בכפוף למקדמי התאמה מושע, שוליות, בניה של חדש על ישן.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ״ר	הערות
במצב קודם – מ״ר בנוי	18,430	בהתאם שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברחוב לה-גארדיה 46
במצב קודם – מ״ר מבונה (הרחבה)	7,300	
במצב חדש – מ״ר מבונה מגורים (מגלם חניה תת״ק, מחסן ומרפסות פתוחות)	11,000	בהתאם לניתוח 3 עסקאות מכר של דירות 3 חד׳ ו-11 עסקאות מכר של דירות 2 חד׳, בקומות 1-8, בפרויקט ״upper house״ של חב׳ גינדי אחזקות, הממוקם ברחוב וינגייט וכולל שני מגדלים בני 30 קומות ובסה״כ 704 יח״ד (כ-12 יח״ד לקומה); ובהתאם לניתוח 6 עסקאות מכר לדירות 4 חד׳ בקומות 1-5, בפרוייקט בניה ברח׳ מונאש 1 (גו״ח 6134/502,666); בניתוח הובאו בחשבון התאמות נדרשות ובחילוץ מרכיב הקרקע. [כבקרה: מחירי דירות יד שניה; שווי דירות תמורה דחויות[15] (בהתאם לשווי דירות במתחם לה-גארדיה 68-64)]
מ״ר מבונה מסחר	10,000	בהתאם לשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב לה-גוארדיה 69
דמ״ש ליח״ד ממוצעת לחודש	4,500 (₪/לחודש)	74 ₪/למ״ר * 61 מ״ר; עפ״י סקירה של 7 נתונים לדמ״ש מבוקשים
מקום חניה לתעסוקה	130,000	(הערת החו״מ - השווי שהובא בחשבון בשומה לצרכי התאמה)

[14] צוינו תכניות 4130 בה נדרשו 400 מ״ר עבור 420 יח״ד ותכנית 4468 בה נדרשו 300 מ״ר עבור 260 יח״ד.

[15] הוצג תחשיב בקרה לפיו: שטח דירה (61 מ״ר + 25 תוספת) 86 מ״ר * 31,500 שש״ח = 2,709,000 ₪, בניכוי שווי דירה קיימת 1,410,000, השבחה עתידית 1,299,000 ₪ שהיא 660,000 ₪ (לפי מקדם 0.51), ערך דירה נוכח 2,100,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב- ₪	סה"כ
שווי הבנוי	61	18,430	1,124,230
שווי זכויות הבניה להרחבה	39	7,300	284,700
סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪			**1,410,000**
מצב חדש			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב- ₪	סה"כ
מסחר עיקרי	160	11,000	1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מסחר)	7,040	11,500	80,960,000
מרפסות גג	180	2,300	414,000
שווי לפני התאמות			83,134,000
עלות מטלה ציבורית	400	10,000	-4,000,000
סיכום ביניים			79,134,000
מקדם דחייה (7% ; 10 שנים)			0.51
שווי הקרקע לאחר דחייה			40,227,153
חלק יחסי של חלקה 458 במגרש 121 (לפי יחס השטחים)	70.1%		28,214,153
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרוייקט (4,500 ₪ * 18 יח"ד ; 9.5 שנים בש.ה. 4%)			7,558,686
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 458 במגרש 121			35,772,838
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 12 (במעוגל)			5.6%
סה"כ שווי במצב חדש[16]			**1,990,000**
השבחה			**580,000**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאית המבקש:</u>

- טענת סף: לאור תיקון 126 לחוק התו"ב אין להביא בחשבון תכנית כוללנית במצב קודם.
- סקר מחירים: כולל עסקאות חריגות שיש לנטרל (תמ"א 38 עיבוי; דירות גדולות וכד').
- ניתוח השווי בגישת החילוץ: שמאי המשיבה חולק על הפרמטרים שהובאו בחשבון בשומת המבקש [הובא בחשבון שטח דירה 81.7 כשיש לנתח לפי שטח דירה ממוצעת של 85 מ"ר; שטח חניה + מחסן צ"ל 38 מ"ר ולא 45; עלות בניה]. לתימוכין, השווי המתקבל נמוך משומת יגאל יוסף.
- שווי מ"ר מבונה למסחר: אינו מבוסס ואינו תואם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה.
- עלויות ההריסה: החסכון באגרות מתקזז עם עלות ההריסה. בכל מקרה מקובל להביא בחשבון 300 ₪/למ"ר.
- מקדם הדחייה: מקדם הדחייה המגלם 12 שנים בש.ה. 7.5% מאיין את ההשבחה. בשומה המכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא הובא בחשבון מקדם דחייה ל-8.5 שנים בש.ה. 6%.

[16] צוין כי הדירה הנדונה נמכרה תמורת 2.05 מש"ח המאשש את אומדן השווי. עוד צוין כי תרומת תכנית תא/4123 באה לידי ביטוי בעסקאות המכר של דירות יד 2.

- שווי דירה מצב קודם: אין לבצע התאמות לשווי שנקבע בשומת יגאל יוסף. בשומת יגאל יוסף ניתן מקדם לשוליות מעל 78 מ״ר.
- שימוש ביניים: משעה שמובאת בחשבון דחיה ארוכה יש להביא בחשבון שימוש ביניים לתקופה זו במצב החדש, שכן קיימת תרומה לנכס הקיים.
- תרומת חניה במצב החדש: במצב הקודם אין כלל מקומות חניה. במצב החדש התמורה לכל דייר תהיה חניה תת״ק בנויה. כיום חניה תת״ק באזור זה שוויה לא פחות מ-250,000 ₪, לכן שומת השבחה הנוקבות בסכומי השבחה נמוכים אינה סבירה.
- היעדר סבירות השומה: שמאית המבקש מציגה תוצאה לא הגיונית לפיה חלה פגיעה באישור התכנית להתחדשות עירונית.
- קיימות שלוש גישות להערכת ההשבחה, האחת השוואת שווי דירה לפני התכנית בנטרול הצפיות אל מול שווי הדירה במתחם לאחר אישורה של התכנית (לפי דירות יד שניה במתחם), בגישה זו נקטו השמאים ערן ירקוני ויגאל יוסף במתחם הנדון, גישה שננקטה לפני פס״ד אשדר. גישה נוספת היא הגישה בה נקט השמאי טיגרמן בדרך השלום 123, לפיה במצב החדש הובא בחשבון שווי דירת תמורה מהוון עד למועד קבלתה החזוי בתוספת שימוש ביניים. הגישה השלישית היא לפי פס״ד אשדר, שווי הזכויות בכל המתחם במצב החדש וממנו יש לגזור את שווי זכויות הבעלים בקרקע. זו הגישה בה יש לנקוט ובה גם נקטה השמאית שרביט שפירא ברח׳ לה גווארדיה 69 ת״א.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש:</u>**

לטענת שמאית המבקש, תכנית תא/מק/4123 מאפשרת הוצאת היתר מכוחה אך ורק במסלול עיבוי.

במסלול פינוי בינוי תנאי למתן היתר הוא הכנת תכנית מפורטת עפ״י ההוראות המתאריות שבתכנית ועפ״י הוראותיה של תכנית תא/5000. טענת סף של שמאית המבקש היא שבמסלול זה, התכנית אינה מוסיפה על ההוראות הכלליות שנקבעו בתכנית תא/5000 ולכן במסלול זה ההוראות אינן משביחות את הנכס.

תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש ובחינת ההשבחה בגין אישור התכנית נבחן לשתי החלופות המוצעות בתכנית כדלקמן:

א. חלופת עיבוי מביאה בחשבון את הוראות תמ״א 38 לעניין חיזוק המבנים ובהתעלם מתרומת התמריצים המוענקים מכוחה.

ב. חלופת פינוי בינוי בכפוף להכנת תכנית מפורטת מכח תכנית זו ועפ״י תכנית תא/5000, וזאת כחלופה שטענת הסף דלעיל לא תתקבל.

בשתי החלופות הובא בחשבון כי מימוש הזכויות כפוף לאיחוד חלקות 458 ו-463 הגובלת בה מדרום.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

שמאית המבקש טענה כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ"ר	הערות
מ"ר בנוי	20,372	בהתאם להחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף ובכפוף להתאמות (לבנוי – בניכוי 17% לנטרול זכויות לא מנוצלות, ומאחר והדירה עורפית וקטנה ביחס לשומה המכרעת התאמה בשיעור של 5% ; לשוליות 15%).
במצב קודם – מ"ר מבונה (הרחבה)	10,187 (כולל מע"מ)	
במצב חדש – מ"ר מבונה מגורים (מגלם חניה תת"ק, מחסן ומרפסות פתוחות)	11,985 (כולל מע"מ)	בהתאם להחלטת השמאי המכריע יגאל יוסף הוצגה סקירה של 31 עסקאות מכר בדירות חדשות בגושים 6133 ו-6134 בקומות קרקע – 8 מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע (לפני התאמות) הינו 28,283 ₪ למ"ר בנוי ולאחר התאמות למיקום (0.95) ולקומה מסחרית (0.98) מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 26,331 ₪. מניתוח בגישת החילוץ[17] מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 9,900 ₪.
מ"ר מבונה מסחר	5,000	בגישת החילוץ מהיוון דמ"ש של כ-90 ₪/למ"ר בש.ה. 7.5% ובניכויי ע. בניה לקומה כפולה ויציע 7,000 ₪
דמ"ש ליח"ד ממוצעת לחודש	4,000 (₪/לחודש)	(הערת החו"מ - כנגזרת מתחשיב שימוש ביניים בתקופת הדחייה המוצג בשומת המבקש[18])

[17] בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה כולל העמסת ש"ש בשיעור 20% בסך של 7,200 ₪ למ"ר עילי ו-3,000 ₪ למ"ר תת"ק.

[18] שימוש ביניים חושב לפי PMT = 864,000 שהם דמ"ש שנתיים של 72,000 המיוחסים ל-18 יח"ד בבניין, ומכאן ששכ"ד ממוצע ליח"ד הינו 4,000 ₪ לחודש.

<u>תחשיבי ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב- ₪	סה"כ
שווי הבנוי	61.7	20,372	1,256,910
שווי זכויות הבניה להרחבה	38.3	10,187	390,172
סה"כ שווי הנכס במצב קודם (במעוגל) ב-₪			**1,647,000**

מצב חדש - חלופת עיבוי			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב- ₪	סה"כ
כ"סה			56,048,904
עלות מטלה ציבורית	260	10,000	-2,600,000
סיכום ביניים			53,448,904
חלק יחסי של חלקה 458 במגרש 121	0.70%		37,486,982
הפחתת זכויות בניה מנוצלות בבינוי הקיים (61.7 * 18)	1,111	11,985	13,310,541
יתרת זכויות בניה לא מנוצלות			24,176,441
הוצאות חיזוק הבניין לפי מחירון דקל ללא תוספת בניה לדירות הקיימות			2,891,000
עלות מתרני חניה ל-18 דירות קיימות ופיתוח מגרש			3,210,000
שווי זכויות בניה לא מנוצלות בניכוי עלות חיזוק הבניין			18,075,441
מקדם דחייה (7% ; 12 שנים)			0.444
שווי הקרקע לאחר דחייה			8,025,712
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 12 (במעוגל)		5.56%	445,873
זכויות הבניה בניכוי הוצאות התאמה 20% שווי			356,698
בנוי - ללא השפעת זכויות לא מנוצלות מתואם לשוליות ומיקום עורפי שטח	61.7	20,372	1,256,940
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש (במעוגל; שטח דירת תמורה מוצעת 96.4 מ"ר) ב-₪			**1,614,000**
השבחה			**לא חלה השבחה**

מצב חדש - חלופת פינוי בינוי			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב- ₪	סה"כ
מסחר עיקרי	160	5,000	800,000
שטח עיקרי למגורים בניכוי מסחר ומטלה ציבורית	6,640	9,900	65,736,000
ממ"ד 96 דירות * 12 מ"ר	1,200	9,900	11,880,000
התחשיב כ שווי זכויות הבניה לפני הפחתות (בשומת המבקש תצוגת"סה ((הינה ככל הנראה חלקית			78,416,000
עלות מטלה ציבורית	400	10,000	-400,000
סיכום ביניים			74,416,000
חלק יחסי של חלקה 458 במגרש 121		0.70	52,192,487
ניכוי הוצאות הריסה ופינוי - השטחים עפ"י תכנית מאושרת להיתר	1,191	400	476,400
יתרה לקרקע לאחר הפחתות			51,716,087
מקדם דחייה (7.5% ; 12 שנים)			0.42
שווי הקרקע לאחר דחייה			21,713,213
תוספת עבור שימוש ביניים (864,000 ₪ מהוון ל-11 שנים בש.ה. 4%)			7,569,052
שווי מצב חדש כ"סה			29,282,264
י החלק ברכוש המשותף"המיוחס לת חלקה 12 עפ החלק			0.0556
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש (במעוגל; שטח דירת תמורה מוצעת 81.7 מ"ר) ב-₪			**1,627,000**
השבחה			**לא חלה השבחה**

<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- טענת סף: התכנית הינה "מסלול עוקף" לגביית היטל השבחה בגין תכנית כוללנית. התכנית הנדונה אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לתכנית תא/5000 ולא ניתן ליישמה ללא מפורטת. הגם שהתכנית אינה משביחה ביחס לתכנית תא/5000, הוצג תחשיב חלופי בהתעלם מטענה זו.
- אין מחלוקת כי מסלול עיבוי אינו כלכלי.
- סקר מחירים: אין מחלוקת שקיימות עסקאות חריגות, אך אלה קיימות גם כלפי מטה וגם כלפי מטה. הממוצע של כ-28,000 ש"ח למ"ר מייצג את מרבית העסקאות. כך גם ביחס לטענה בדבר שטחי דירות ההשוואה.
- ניתוח השווי בגישת החילוץ:
  - השטח של 81.7 מ"ר הינו תוצר של רח"ק 4 בקיזוז שטחי המסחר והמטלה הציבורית. מיתרת השטח למגורים (6,640 מ"ר) בחלוקה ל-96 יח"ד ובתוספת ממ"ד, מתקבל שטח "פלדלת" ליח"ד של 81.7 מ"ר בממוצע.
  - שטח המרתף שיוחס לכל יח"ד כולל שטח חניה ברוטו של 35 מ"ר + 10 מ"ר מחסן, ובסה"כ 45 מ"ר במרתף.
- שווי המ"ר מבונה למסחר: השווי נתמך בנתוני השוואה ואינו חייב להסתמך על שומות מכריעות. אין מדובר במיקום מרכזי בעל עדיפות לשימושי מסחר. זאת ועוד, השפעת שטח מסחרי של 160 מ"ר היא זניחה.
- עלויות הריסה: מדובר על בתים שנבנו לפני עשרות שנים והזיכוי בגינם בשל הריסה הוא בשיעור של 10% בלבד מגובה האגרות וההיטלים.
  לחילופין, הזיכוי באגרות גם אם ניתן באופן מלא, אינו קשור להוצאות ההריסה והוא מזוכה לפי עלויות נלוות בדוחות ה-0. בכל מקרה עלות של 300 ₪/למ"ר הריסה אינה מספיקה.
- מקדם דחייה: מדובר במסלול פינוי בינוי בו יש צורך לאחד 4 מגרשים עם ריבוי בעלים, אשר עליהם בנויים דירות מכמה טיפוסים עם אפיונים שונים. לכן משך זמן הדחיה הינו סביר. ראוי היה כי תכנית כנשוא שומה זו תבוא לעולם רק לאחר גיבוש ההסכמות בין כלל הבעלים, לכן הדחיה בהכרח ארוכה.
- שווי דירה במצב קודם: בהתייחס לשומת השמאי יגאל יוסף במתחם, מדובר על דירה קיימת במצב פיזי מסוים ומקדמי התאמה שם אינם מתאימים לנכס הנדון.
- סבירות התוצאה: יתכן מאוד שלאור התמורות החלות במזמי פינוי בינוי לא יתקבלו תמורות של 25 מ"ר.
- באשר להחלטת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, אם הבחינה צריכה להיות לפי החלטת בית המשפט המחוזי, אזי ברור שיש להביא בחשבון את אי-הוודאות ביחס לתמורות, משך זמן יישום התכנית ורמת הסיכון הכללית.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תא/מק/4123 (507-0187237) מיום 10/06/2019, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 2 חדרים ובשטח של כ-61.5 מ״ר (בהתאם למדידה מהיתר), הממוקמת בכניסה ג׳ בקומה שנייה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 6133/458 והידועה כתת חלקה 12, ברחוב לה גוארדיה 54 בתל אביב. במצב קודם, בהתאם לתכנית 2324 קיימות זכויות בניה להרחבת הדירה עד לשטח מקסימלי של 100 מ״ר.

במצב חדש, תכנית תא/מק/4123 מעודדת תהליך התחדשות עירונית בשתי חלופות, חלופת עיבוי או חלופת פינוי בינוי, כשהאחרונה כפופה לאישור תכנית בסמכות הועדה המקומית המחויבת לכלול לפחות 5 תאי שטח כמפורט בס׳ 6.1. ג׳ לתכנית. נשוא השומה מהווה חלק מתא שטח 121 הכולל את חלקה 458 שבנדון ואת חלקה 463 הגובלת מדרום. להלן ריכוז זכויות והוראות הבניה במצב המוצע בכל אחת מהחלופות:

חלופה	גודל מגרש במ״ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס׳ יח״ד	מסחר (כלול במ״ר עיקרי)	מטלה ציבורית
		עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
עיבוי	2,500	5,200(*)	1,900	-	2,500	62	120	(*)
פינוי בינוי	2,500	7,200	2,800	-	5,000	96	160	(**)

(*) בקומת הקרקע בבניינים עורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכד׳. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ״י דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט לעיל.
(**)הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000.

הצדדים אינם חלוקים כי את זכויות הבניה המיוחסות לחלקה שבנדון יש לגזור בהתאם ליחס שטחי החלקות[19], כמו כן, אין מחלוקת כי את זכויות הבניה המיוחסות לתת החלקה שבנדון יש לגזור בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף 53/954. אני מאמץ את הסכמת הצדדים בסוגיות אלו.

בחלופה של עיבוי שטח דירת ״פלדלת״ בממוצע הינו 94.4 מ״ר, וזאת בשעה ששטח דירה קיים בתוספת ההרחבות בהתאם לתכנית 2324 במצב קודם הינו 100 מ״ר. זאת ועוד, התכנית אינה משפרת את זמינות הזכויות ומכאן, אני סבור כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין חלופת העיבוי.

בהתייחס לחלופת פינוי בינוי, לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

טענת סף: קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי לאור תיקון 126 לחוק התו״ב אין להביא בחשבון תכנית כוללנית במצב קודם.

מתודולוגיה: בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט

[19] שטח חלקה 458 הינו 1,752 מ״ר ושטח חלקה 463 הינו 746 מ״ר, ומכאן שהחלק היחסי בזכויות הבניה המיוחס לחלקה 458 הינו 1,752/2,498

המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב' השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".***

בהתייחס לאמור ובכפוף למתודולוגיה בה אמדו שמאי הצדדים את ההשבחה בנכס הנדון נערך תחשיב ההשבחה בשומתי זו[20].

[20] אציין כי מתודולוגיה זו הובאה בין היתר בחשבון בשומתי המכרעת בגו"ח בגו"ח 7090/6 ברח' לה גוארדיה 15, תל אביב, ובשומה זו הובאו בחשבון פרמטרים דומים בהתאמות המתבקשות, בהתייחס לחלופה מתודולוגית זו.

ערכי שווי במצב קודם:

במסגרת שומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 7090/6 ברחוב לה גוארדיה 15, בחנתי נתוני עסקאות שבוצעו ערב אישור התכנית המשביחה, בסביבת המתחם הנדון, המבטאים את השווי הבנוי במצב הקודם, וזאת ללא זכויות בניה נוספות, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
7090/5	30/10/2017	1,750,000	1950	72	3	24,306
7090/5	07/12/2017	1,950,000	1940	75	3	26,000
7090/5	18/12/2018	1,575,000	1960	80	2	19,688
7090/6	15/05/2019	2,430,000	1950	85	3	28,588
ממוצע (בנטרול עסקה חריגה באדום)						**26,298**[21]

עוד במסגרת השומה דלעיל, קבעתי שווי למ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪/למ"ר, במצב החדש. בשים לב לעובדה כי שווי זה למ"ר מבונה מגלם, חניה, מרפסת ומחסן בבניין חדש, בנטרול רכיבים אלו ולצורך אומדן שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בדירה הקיימת הבנויה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ ובנוסף הופעל מקדם אקווי' של 0.7 בגין בינוי חדש על ישן ומגבלת הבניה בהינף אחד.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
	מ"ר	שווי	סה"כ ב-₪
בנוי בהיתר	61.5	26,298	1,617,323
זכויות בניה להרחבה (שווי מתואם)	38.5	7,000	269,500
סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪			**1,886,823**
מצב חדש			
	שטח במ"ר	שווי מ"ר/יחידה (ב-₪)	סה"כ (ב-₪)
מגורים עיקרי	6,640	11,000	73,040,000
ממ"דים	1,200	11,000	13,200,000
מסחר עיקרי עילי	160	10,000	1,600,000
עלות הקמת מבני ציבור (4,400 ₪ * 1.2)	400	-5,280	-2,112,000
סה"כ			85,728,000
חלק מיוחס לחלקה שבנדון			0.701
סיכום ביניים			60,126,283
עלות הריסה מבנים קיימים			357,286
סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות			59,768,998
דחייה למימוש (10 שנים ; 7% מגלם סיכון)		0.508	30,383,528
חלק מיוחס לתת חלקה 12		0.056	1,687,974
שימוש ביניים - דמ"ש מגורים (4,500 ש"ח * 12 חוד')			54,000
היוון שימוש ביניים ל-10 שנים בש.ה. 7%		7.02	379,273
סה"כ שווי המקרקעין במצב חדש ב-₪			**2,067,247**
השבחה			**180,424**

[21] שווי זה נקבע כאמור בשומתי המכרעת בגו"ח 7090/6 ברח' לה גוארדיה 15, תל אביב למועד קובע 07/06/2019.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בתל אביב – יפו.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 12, חלק מחלקה 458, בגוש 6133, ברחוב לה גוארדיה 54, בתל אביב, בגין אישורה של תכנית תא/4123, למועד קובע 25/06/2019, הינה בסך של 180,424 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 90,212 ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב